

**3-Zimmer-Wohnung | ca. 70 m<sup>2</sup> | Balkon | Neubau**



**Objektnummer: 1831/61**

**Eine Immobilie von IHW Immobilitentreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8261 Gnies
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,00 €
<b>Heizkosten:</b>	63,00 €
<b>USt.:</b>	30,20 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Anlegerpreis: 237.600,- € Netto

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**BM Dipl. Ing. (FH) Michael Narrnhofer**

Vision Plan GmbH  
Ebersdorf 226  
8273 Ebersdorf bei Hartberg

T +43 664 4000 796

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













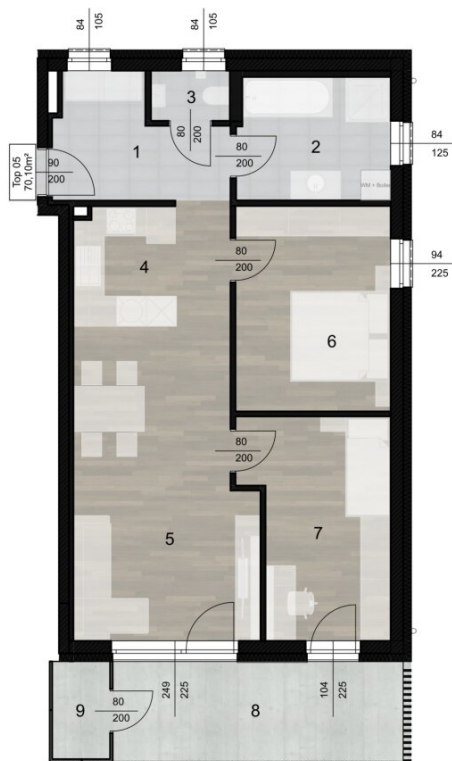




TOP 5  
LAGE 1. OG  
ZIMMER 3



1. Vorraum	7,26 m <sup>2</sup>
2. Bad	7,48 m <sup>2</sup>
3. WC	1,58 m <sup>2</sup>
4. Küche	7,54 m <sup>2</sup>
5. Wohnen	21,50 m <sup>2</sup>
6. Zimmer	12,71 m <sup>2</sup>
7. Zimmer	12,03 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>70,10 m<sup>2</sup></b>
8. Balkon	11,61 m <sup>2</sup>
9. Balkonbox	2,25 m <sup>2</sup>
10. Abstellraum	3,54 m <sup>2</sup>



ZUM  
VIRTUELLEN  
RUNDGANG



HIGHLIGHTS

LAGE

ARCHITEKTUR

WOHNUNGEN

## Objektbeschreibung

In ruhiger, sonniger Lage von **Gnies (8261 Sinabelkirchen)** entsteht diese hochwertige Wohnanlage mit **nur 11 modernen Eigentumswohnungen** – ideal für Eigennutzer wie auch Anleger.

Diese **3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss** bietet eine Wohnfläche von **ca. 70,10 m²** sowie einen **Balkon mit ca. 11,61 m²**.

Der großzügige Wohn-/Essbereich mit Küche ist offen gestaltet und sorgt durch große Fensterflächen für ein helles und angenehmes Wohngefühl. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC bieten eine ideale Raumaufteilung für Paare oder Familien.

Die Wohnung wird **schlüsselfertig** übergeben und verfügt über **Fußbodenheizung, elektrische Raffstores, 3-fach-verglaste Fenster** sowie moderne Sanitärausstattung. Die Beheizung erfolgt über eine **umweltfreundliche Luftwärmepumpe**.

Dank **Lift**, effizienter Bauweise und ruhiger Lage eignet sich diese Wohnung ideal für **Eigennutzer oder als wertstabile Vorsorgewohnung**.

## Highlights TOP 5

- 1.Obergeschoss
- ca. **70,10 m² Wohnfläche**
- **Balkon ca. 11,61 m²**
- 3 Zimmer
- Lift im Haus
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Elektrische Raffstores



- Abstellraum
- Photovoltaikanlage

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Polizei <5.500m

Post <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap